

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Secara harfiah, suatu kegiatan proyek adalah suatu kegiatan yang berlangsung dalam jangka waktu tertentu dengan alokasi sumber daya yang terbatas. Dalam dunia industri, khususnya bidang konstruksi menyatakan bahwa banyaknya proyek sejalan dengan dengan kebutuhan alat untuk menunjang pembangunan tersebut.¹ Alat berat merupakan peralatan mesin berukuran besar yang di desain untuk melaksanakan fungsi konstruksi seperti pengerjaan tanah, konstruksi jalan, konstruksi bangunan, perkebunan dan pertambangan. Untuk mendapatkan alat berat tersebut biasanya melalui sewa menyewa oleh CV ataupun Perseroan Terbatas (PT).

Aspek jasa konstruksi yang diatur dalam Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 melingkupi tiga bentuk kegiatan pelaksana konstruksi, yaitu perencanaan pekerjaan, pelaksanaan pekerjaan, dan pengawas pekerjaan konstruksi, dari tiga layanan yang ada pada jasa konstruksi tersebut, penggunaan alat-alat berat dilakukan pada pelaksanaan pekerjaan konstruksi yang merupakan layanan dimana terdapat proses pembuatan sebuah bangunan yang membutuhkan alat-alat berat untuk menyelesaikan pembangunan bangunan tersebut.

¹ Aries Asusanti, *et.all*, *Analisis Kinerja Proyek Pembangunan Rumah Sakit Banyumanik II dengan Menggunakan Earned Value Analysis dan Project Evaluation Review Technique*, Jurnal Teknik Industri, Vol. XI, No. 2 Mei 2016, hal. 1.

Perjanjian sewa menyewa antara PT. pembangunan perumahan urban dengan CV. Citra Panca Mandiri menyatakan kehendaknya untuk bekerjasama dalam sewa slat Tower Crane dan CV. Citra Panca Mandiri sebagai pihak yang menyewakan bersedia menyewakan alat tersebut pada proyek pembangunan gedung baru RS Tadjudin Chalid Makassar, sesuai dengan spesifikasi dan standar yang ditetapkan oleh Para Pihak.

Adapun lingkup kerjasama antara para pihak adalah sewa menyewa alat Tower Crane dengan spesifikasi sebagai berikut: a) CV. Citra Panca Mandiri menyewakan alat Tower Crane sesuai spesifikasi yang diminta oleh Pihak Pertama; b) CV. Citra Panca Mandiri melaksanakan pemasangan produk tower crane sesuai standar pemasangan produk yang dikeluarkan oleh produsen. produk spesifikasi & standard pemasangan seperti terlampir dan merupakan satu kesatuan dari Berita Acara Kesepakatan ini.

Harga Sewa Alat Tower Crane sampai diterima oleh dan sesuai dengan standard dan spesifikasi pemilik proyek. Harga diluar harga sewa alat mengikuti sesuai harga kesepakatan bersama yang telah ditandatangani para pihak. Harga sewa Perjanjian ini sebesar Rp. 474.650.000,- sudah termasuk :

- a. PPN 10%, PPH, dan Pajak lain yang berlaku.
- b. Spare part bila terjadi kerusakan dan trouble shooter untuk perbaikan TC
- c. Setting (Fixing Angel) Tower Crane, Setting pondasi Tower Crane dan Penurunan Ancorage.

- d. Untuk Operator dari pihak kedua tapi untuk Gaji dan Uang Makan dari pihak pertama.
- e. Belum termasuk mess / penginapan operator
- f. Untuk mobile crane sudah termasuk BBM.

Harga sewa tower crane tersebut diatas berlaku mulai tanggal Perjanjian ini dan berlaku tetap selama masa berlakunya perjanjian ini.

Perjanjian menurut Pasal 131 KUHPdata adalah: “suatu perbuatan dengan mana satu orang atau lebih mengikatkan dirinya terhadap satu orang atau lebih”. Dengan adanya pengertian tentang perjanjian sebagaimana dijelaskan pada Pasal 1313 KUHPdata dapat ditarik kesimpulan bahwa kedudukan antara pihak yang mengadakan perjanjian adalah sama dan seimbang.² R.Subekti menjelaskan bahwa perjanjian adalah suatu peristiwa dimana seorang berjanji kepada orang lain atau dimana dua orang itu saling berjanji untuk melaksanakan suatu hal.³

Perjanjian sewa menyewa alat konstruksi Tower Crane pembangunan rumah sakit antara PT. Pembangunan Perumahan Urban dengan CV. Citra Panca Mandiri mengalami masalah. Dalam perjanjian Harga Sewa Alat Tower Crane sampai diterima oleh dan sesuai dengan standard dan spesifikasi pemilik proyek terus mengalami perubahan hal ini dikarenakan harga diluar harga sewa alat mengikuti sesuai harga kesepakatan bersama yang telah ditandatangani Para

² Djumadi, 2006, *Hukum Perburuhan Perjanjian Kerja Pengantar*, Jakarta: PT. Raja Grafindo Persada Pelajar, hal. 13.

³ R. Subekti, 1996, *Aneka Perjanjian*, Bandung: Citra Aditya Bakti, hal. 1.

Pihak. Pihak PT. Pembangunan Perumahan Urban selaku penyewa memprotes harga yang ditetapkan oleh pihak CV. Citra Panca Mandiri yang selalu mengalami perubahan dari bulan pertama ke bulan kedua dan seterusnya dan harganya mengalami kenaikan yang cukup drastis hingga 50% dari harga awal yang ditetapkan oleh kedua belah pihak. Pihak PT. Pembangunan Perumahan Urban meminta keringanan biaya oleh CV. Citra Panca Mandiri, akan tetapi pihak kedua tidak mau menurunkan harga sehingga pihak PT.

Permasalahan kedua yang dialami oleh PT. Pembangunan Perumahan Urban dalam perjanjian sewa menyewa adalah mengenai kondisi alat yang disewa, dalam hal ini adalah Tower Crane, dimana saat alat diterima oleh PT. Pembangunan Perumahan Urban dan dipakai dalam jangka waktu 3 minggu, alat tersebut mengalami rusak yang cukup mengganggu proses pembangunan.

Pemeliharaan alat dan kerusakan dalam perjanjian sewa menyewa menyatakan; a) selama masa sewa pihak pertama harus senantiasa memelihara, menjaga alat yang di sewa sehingga selalu dalam keadaan siap pakai; b) kerusakan kecil dalam operasional alat dalam waktu menyewa, menjadi tanggung jawab pihak pertama; c) sedangkan kerusakan besar dalam operasional alat menjadi tanggung jawab pihak kedua.

Pembangunan Perumahan Urban ingin melakukan pemutusan perjanjian secara sepihak karena tidak sanggup untuk melanjutkan peminjaman alat konstruksi berupa Tower Crane. Pihak CV. Citra Panca Mandiri berharap pihak PT. Pembangunan Perumahan Urban membayar penggunaan alat konstruksi Tower

Crane secara penuh dikarenakan pihak CV. Citra Panca Mandiri mengalami kerugian jika pihak PT. Pembangunan Perumahan Urban tidak membayar.

Beberapa hak dan kewajiban pihak penyewa alat adalah dimana hak terdiri dari;

- a. Memakai alat sesuai dengan ketentuan dalam perjanjian;
- b. Mendapat pelayanan yang baik dari pihak yang menyewakan;
- c. Menuntut pihak yang menyewakan apabila alat yang disewakan tidak sesuai dengan yang dijanjikan;
- d. meminta ganti rugi kepada pemilik alat jika alat tersebut rusak sebelum digunakan karena kerusakan tidak disebabkan oleh kesalahan penyewa.

Sewa menyewa adalah suatu perjanjian dengan mana pihak yang satu mengikatkan dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lainnya kenikmatan dari sesuatu barang, selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak yang tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya berdasarkan Pasal 1548 KUHPerdara mengenai perjanjian sewa menyewa.⁴

Menurut pendapat Wiryo Prodjodikoro sewa menyewa barang adalah suatu penyerahan barang oleh pemilik kepada orang lain itu untuk memulai dan memungut hasil dari barang itu dan dengan syarat pembayaran uang sewa oleh pemakai kepada pemilik.⁵ Perihal bentuk perjanjian sewa menyewa diatur dalam Pasal 1570 KUHPerdara untuk perjanjian tertulis yang menyatakan bahwa, jika sewa menyewa itu diadakan secara tertulis, maka sewa itu berakhir demi hukum apabila waktu yang

⁴ Subekti, *Aneka Perjanjian*, Bandung: PT. Intermasa, hal. 39

⁵ Wiryo Prodjodikoro, 1981, *Hukum Perdata Tentang Persetujuan Tertentu*, Bandung: Alumni, hal. 190

ditentukan sudah habis, tanpa diperlukannya sesuatu pemberitahuan pemberhentian untuk itu.

Kewajiban dari penyewa diantaranya yaitu: a) Mengembalikan alat yang disewa jika masa sewa sudah berakhir kepada pemilik alat; b) Membayar uang sewa sesuai dengan kesepakatan; c) Menjaga dan memelihara alat yang disewanya; d) membayar pajak yang berhubungan dengan usaha menggunakan alat berat; e) Membayar denda kepada penyewa jika melakukan kelalaian; f) menyerahkan kembali alat kepada pemilik jika masa sewa telah berakhir.

Hak dari pihak yang menyewakan adalah menerima harga sewa yang ditentukan. Sedangkan kewajiban pihak yang menyewakan dijelaskan pada Pasal 1550 yang terdiri dari 3 (tiga) macam dimana kewajiban tersebut merupakan kewajiban yang harus dibebankan kepada pihak yang menyewakan sekalipun tidak ditentukan dalam persetujuan.⁶

Pasal 1570 KUHPerdara menjelaskan bahwa “jika sewa dibuat dengan tulisan, maka sewa itu berakhir demi hukum apabila waktu yang ditentukan telah lampau, tanpa diperlukannya sesuatu pemberhentian untuk itu”. Perjanjian sewa menyewa harus sesuai dengan Pasal 1320 KUHPerdara yang merupakan syarat sahnya perjanjian yaitu; a) kesepakatan parapihak; b) kecakapan para pihak; c) suatu hal tertentu yang merupakan objek perjanjian; d) suatu yang halal dengan tidak melanggar peraturan dan norma yang hidup dalam masyarakat maupun bernegara.

⁶Hasanuddin Rahman, 2003, *Contract Drafting Seri Keterampilan Merancang Kontrak Bisnis*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hal. 29.

Berdasarkan ketentuan diatas, maka penulis hendak melakukan penelitian skripsi terkait perjanjian sewa menyewa Tower Crane antara PT. Pembangunan Perumahan Urban dengan CV. Citra Panca Mandiri dengan judul: **“Analisis Perjanjian Sewa Menyewa Alat Berat Tower Crane Antara PT. Pembangunan Perumahan Urban dengan CV. Citra Panca Mandiri”**.

B. Rumusan Masalah

1. Bagaimana implementasi perjanjian sewa menyewa Alat Berat Tower Crane antara PT. Pembangunan Perumahan Urban dengan CV. Citra Panca Mandiri?
2. Bagaimana penyelesaian hukum yang dilakukan oleh PT. Pembangunan Perumahan Urban dengan CV. Citra Panca Mandiri terhadap pelanggaran perjanjian?

C. Tujuan Penelitian

Berdasarkan dari permasalahan di atas, maka tujuan yang ingin dicapai oleh penulis dalam penelitian hukum ini adalah sebagai berikut:

1. Untuk mengetahui implementasi perjanjian sewa menyewa Alat Berat Tower Crane antara PT. Pembangunan Perumahan Urban dengan CV. Citra Panca Mandiri.
2. Untuk mengetahui penyelesaian hukum yang dilakukan oleh PT. Pembangunan Perumahan Urban dengan CV. Citra Panca Mandiri terhadap pelanggaran perjanjian.

D. Manfaat Penelitian

Berdasarkan dari permasalahan di atas, maka manfaat yang ingin dicapai oleh penulis dalam penelitian hukum ini adalah sebagai berikut:

1. Manfaat Teoritis

Sebagai sumbangan pemikiran dan referensi yang dapat menambah pengetahuan dan wawasan bagi mahasiswa khususnya dan memperkaya pengembangan ilmu pengetahuan Hukum Perjanjian, khususnya mengenai sewa menyewa alat berat.

2. Manfaat Praktis

Memberikan sumbangan pemikiran dan pengetahuan yang luas bagi pedagang serta diharapkan dapat menjadi pertimbangan bagi pihak penegak hukum dalam memahami Perjanjian sewa menyewa.

E. Kerangka Pikiran

Pasal 1548 KUHPdata menjelaskan bahwa yang dimaksud sewa menyewa adalah “suatu persetujuan dengan mana pihak yang satu mengikat dirinya untuk memberikan kepada pihak yang lain kenikmatan dari suatu barang selama suatu waktu tertentu dan dengan pembayaran suatu harga yang oleh pihak tersebut terakhir itu disanggupi pembayarannya”.

Pasal 1576 KUHPdata menyebutkan, perjanjian sewa menyewa dapat dikatakan berakhir apabila ditentukan secara tertulis bahwa, sewa-menyewa berakhir dengan sendirinya sesuai dengan batas waktu yang telah ditentukan para pihak ketika menutup perjanjian. Dengan demikian, jika lama sewa-menyewa

sudah ditentukan dalam persetujuan secara tertulis, perjanjian sewa berakhir tepat pada saat yang telah ditentukan. Artinya, pemutusan sewa dalam hal ini sudah tidak perlu lagi diakhiri dengan surat lain.⁷

Sewa-menyewa juga dapat berakhir dalam waktu tertentu yang diperjanjikan secara lisan. Pasal 1571 menjelaskan tentang perjanjian sewa dalam jangka waktu tertentu, tetapi diperbuat secara lisan. Perjanjian seperti ini tidak berakhir tepat pada waktu yang telah diperjanjikan, namun ia berakhir setelah adanya pemberitahuan dari salah satu pihak tentang kehendak mengakhiri sewa-menyewa. Dan itupun didasari dengan memperhatikan jangka waktu yang layak menurut kebiasaan setempat. Maksudnya, dalam penghentian sewa-menyewa secara lisan pengakhiran sewa harus memperhatikan jangka waktu penghentian (*opzeggingstermijn*) sesuai dengan kebiasaan setempat. Batas waktu antara penghentian dan pengakhiran inilah yang disebut dengan jangka waktu penghentian.⁸

Hal-hal yang mengakibatkan berakhirnya perjanjian, dalam KUHPerdara, terdapat dalam Pasal 1381, yaitu :

- a. Karena pembayaran;
- b. Karena penawaran pembayaran tunai, diikuti dengan penyimpanan atau penitipan; Karena pembaharuan utang
- c. Karena perjumpaan utang atau kompensasi;
- d. Karena pencampuran utang;
- e. Karena pembebasan utangnya;
- f. Karena musnahnya barang yang terutang;
- g. Karena kebatalan atau pembatalan;
- h. Karena berlakunya syarat batal, yang diatur dalam bab ke satu buku ini;

⁷Munir Fuady, 2015, *Hukum Kontrak Buku Kesatu*, Bandung: PT. Citra Aditya Bakti, hal. 7.

⁸Lukman Santoso, 2016, *Hukum Perikatan, Teori Hukum dan Teknis Pembuatan Kontrak, Kerja sama, dan Bisnis*, Yogyakarta: Setara Press, hal. 19.

i. Karena liwatnya waktu, hal mana akan diatur dalam suatu bab tersendiri.

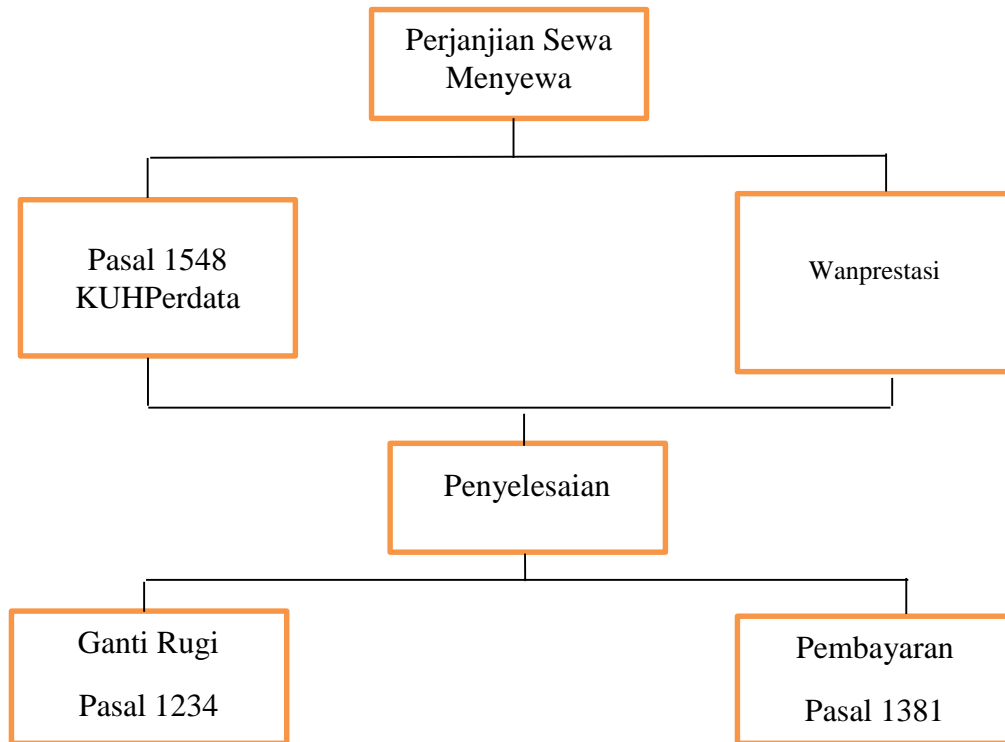
Wanprestasi adalah tidak memenuhi kewajiban sebagaimana diterapkan perikatan atau perjanjian, tidak dipenuhinya kewajiban dalam suatu perjanjian, dapat disebabkan dua hal, yaitu kesalahan debitur baik disengaja maupun karena kelalaian dan karena keadaan memaksa (*Overmacht/Force Majure*).

Berdasarkan KUHPerdara, wanprestasi diatur dalam Pasal 1243 KUHPerdara yang menjelaskan: Penggantian biaya, rugi dan bunga tidak dipenuhinya suatu perkataan, barulah mulai diwajibkan, apabila yang berutang, setelah dinyatakan lalai memenuhi perikatannya, tetap melalaikannya, atau jika yang harus diberikan atau dibuatnya, hanya dapat diberikan atau dibuat dalam tenggang waktu yang telah dilampaukan.

Berdasarkan penjelasan diatas, maka penulis membuat bagan untuk menggambarkan isi dari kerangka pikiran sebagai berikut:

Bagan 1.1

Kerangka Pikiran

**F. Metode Penelitian**

Metode penelitian yang dipergunakan dalam penelitian ini penulis uraikan sebagai berikut:

1. Pendekatan Masalah

Pendekatan masalah yang digunakan adalah *yuridis-empiris* yaitu pendekatan terhadap hukum sebagai suatu norma yaitu KUHPerdada dengan pendekatan terhadap realita yang ada mengenai Analisis Perjanjian Sewa Menyewa

Alat Berat Tower Crane Antara PT. Pembanguna Perumahan Urban dengan CV. Citra Panca Mandiri.

2. Jenis Penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah *deskriptif*, yaitu jenis penelitian yang sifatnya memberikan gambaran yang nyata tentang mengenai Perjanjian Sewa Menyewa Alat Berat Tower Crane Antara PT. Pembanguna Perumahan Urban dengan CV. Citra Panca Mandiri..

3. Lokasi Penelitian

Penelitian ini dilakukan di PT. Pembanguna Perumahan Urban dengan CV. Citra Panca Mandiri

4. Jenis Data

Peneliti menggunakan 2 (dua) jenis data dalam melakukan penelitian, yaitu:

a. Data Primer

Yaitu data yang didapatkan dari hasil penelitian lapangan berupa wawancara dengan PT. Pembanguna Perumahan Urban dengan CV. Citra Panca Mandiri,

b. Data Sekunder

Data yang diperoleh dari bahan-bahan kepustakaan seperti buku, hasil penelitian, putusan pengadilan dan jurnal mengenai Perjanjian sewa menyewa alat berat.

5. Teknik Pengumpulan Data

Cara untuk mengumpulkan data peneliti melakukan dengan teknik:

- a. Pengumpulan data primer (*field research*) dengan teknik wawancara dengan PT. Pembanguna Perumahan Urban dengan CV. Citra Panca Mandiri,
- b. Pengumpulan data sekunder (*library research*) untuk studi kepustakaan terhadap bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier terkait dengan Perjanjian sewa menyewa alat berat.

G. Sistematika Penulisan

BAB I: Pendahuluan

A. Latar Belakang

B. Rumusan Masalah

C. Tujuan Penelitian

D. Manfaat Penelitian

E. Kerangka Pikiran

F. Metode Penelitian

G. Sistematika Penulisan

BAB II: Tinjauan Pustaka

A. Tinjauan Umum Tentang Perjanjian

1. Pengertian Perjanjian
2. Syarat Sahnya Perjanjian
3. Unsur Perjanjian
4. Jenis Perjanjian

B. Tinjauan Tentang Kewajiban dan Hak Para Pihak dalam Perjanjian Sewa Menyewa Tower Crane

1. Hak dan Kewajiban Pihak Penyewa
2. Hak dan Kewajiban Pemilik Tower Crane

C. Tinjauan Tentang Batalnya Perjanjian

D. Wanprestasi

1. Pengertian Wanprestasi
2. Unsur Wanprestasi
3. Akibat Wanprestasi

BAB III: Hasil Penelitian dan Pembahasan

- A. Implementasi Perjanjian Sewa Menyewa Alat Berat Tower Crane Antara PT. Pembanguna Perumahan Urban Dengan CV. Citra Panca Mandiri
- B. Penyelesaian Hukum Yang Dilakukan Oleh PT. Pembanguna Perumahan Urban Dengan CV. Citra Panca Mandiri Terhadap Pelanggaran Perjanjian.

BAB IV: Penutup

A. Kesimpulan

B. Saran